LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION

Canada

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : juillet 2009

Aperçu du marché canadien

Marché du neuf

Le niveau des mises en chantier d'habitations a augmenté en juin

Le nombre désaisonnalisé annualisé[1] de mises en chantier d'habitations au Canada est monté de 127 400 en mai à 137 800 en juin.

L'Ouest du Canada a affiché d'importantes hausses d'activité en juin. À l'échelle nationale, l'accélération du rythme de la construction résidentielle s'est manifestée tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs.

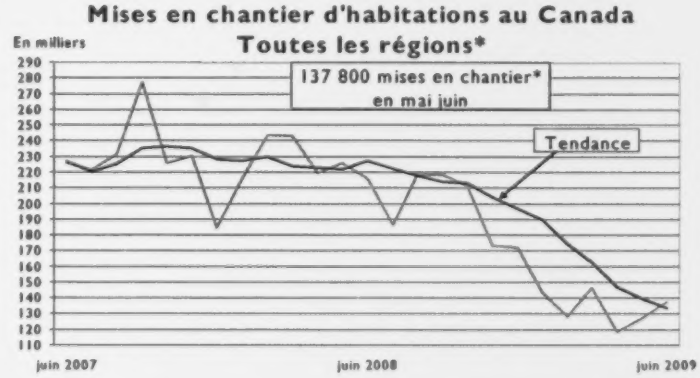
Table des matières

Aperçu du marché canadien 1

Combien d'heures de travail pour se loger? : L'année 2008 en revue 5

Statistiques sur les mises en chantier 12

Figure 1



Source : SCHL

*Données désaisonnalisées annualisées.

Les données mensuelles sur les mises en chantier d'habitations publiées dans *Actualités habitation, Canada* sont des chiffres définitifs et peuvent être différentes des données provisoires diffusées dans le communiqué sur les mises en chantier.

[1] Toutes les données sur les mises en chantier (à l'exception des données réelles) sont des données désaisonnalisées annualisées (DDA), c'est-à-dire des chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze afin de refléter le rythme d'activité sur un an.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Hausse du niveau des mises en chantier en milieu urbain en juin

En juin, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains du pays a augmenté de 9,5 % et a atteint 120 100. Il a progressé de 11,3 % dans le segment des logements collectifs, où il s'est élevé à 67 000, et de 7,3 % dans celui des maisons individuelles, où il s'est établi à 53 100.

Le nombre de mises en chantier en milieu urbain a évolué à la hausse dans trois des cinq régions du pays

Toujours en juin, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les centres urbains s'est accru de 3,1 % en Ontario (43 400), de 25,0 % en Colombie-Britannique (12 000) et de 59,3 % dans les Prairies (24 700), tandis qu'il a reculé de 3,9 % dans la région de l'Atlantique (7 400) et de 6,3 % au Québec (32 600).

On évalue à 17 700 le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier dans les régions rurales du Canada pour le mois de juin.

Le cumul annuel des mises en chantier (chiffres réels) est inférieur à celui de 2008

Dans les régions urbaines et rurales, le nombre réel d'habitations mises en chantier durant les six premiers mois de 2009 a diminué dans une proportion estimative de 43,4 % par rapport à celui, relativement élevé, enregistré à la même période en 2008. En milieu urbain, le nombre d'unités commencées de janvier à juin a reculé de 40,4 % dans le segment des maisons individuelles et de 48,8 % dans celui des logements collectifs. Quant au cumul annuel des mises en chantier d'habitations en milieu urbain (toujours en chiffres réels), on estime qu'il s'est replié de 45,6 % en regard de celui du premier semestre de 2008.

La croissance du prix des habitations neuves a ralenti en mai

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) a baissé de 3,1 % en mai comparativement au même mois l'an dernier.

En mai 2009, l'IPLN a présenté par rapport à mai 2008 une hausse supérieure à 10 % dans un centre seulement, soit à St. John's (12,9 %). Il a régressé à Sudbury et Thunder Bay (-0,2 %), Toronto (-0,8 %), St. Catharines-Niagara (-1,0 %), Hamilton (-2,7 %), Victoria (-6,7 %), Calgary (-7,9 %), Vancouver (-8,3 %), Edmonton (-11,7 %) et Saskatoon (-13,4 %).

Marché de la revente

Les ventes S.I.A.®[1] ont augmenté en juin

Le nombre désaisonnalisé de ventes S.I.A.®[1] (Service inter-agences®) a progressé de 8,7 % en juin : de 38 011 en mai, il est passé à 40 304 le mois suivant.

Le nombre réel de ventes S.I.A.® conclues en juin 2009 est de 17,9 % supérieur au total enregistré un an plus tôt; il se situe à 54 616.

Baisse des nouvelles inscriptions S.I.A.® en juin

Le nombre désaisonnalisé de nouvelles inscriptions S.I.A.® s'est accru de 1,4 % : il est passé de 65 264 en mai à 66 188, en juin.

Le nombre réel de nouvelles inscriptions a été de 11,3 % moins élevé qu'en juin 2008.

[1] Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Augmentation du RVNI en juin

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) est un indicateur de la pression que subissent les prix sur le marché des habitations existantes. Il tient compte à la fois des nouvelles inscriptions, qui servent à mesurer l'offre de logements existants, et des ventes S.I.A.®, qui permettent de faire une évaluation de la demande.

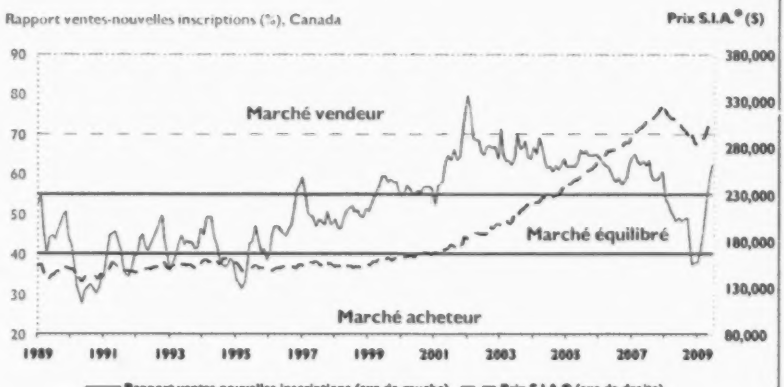
Le marché canadien de la revente est devenu favorable aux acheteurs à la fin de 2008, mais la hausse du RVNI et l'accélération des prix observés depuis quatre mois indiquent que le marché évolue vers son point d'équilibre. À l'échelle du Canada, le RVNI désaisonnalisé s'est chiffré à 62,4 % en juin, ce qui veut dire qu'il se situe en ce moment dans la fourchette caractéristique d'un marché favorable aux vendeurs.

Toujours en juin, le prix S.I.A.® moyen désaisonnalisé au Canada a avancé de 0,8 % par rapport à mai et s'est établi à 310 099 $. Quant au prix S.I.A.® moyen non désaisonnalisé, il a augmenté de 3,6 % en juin par rapport au même mois en 2008.

La remontée en glissement annuel du prix S.I.A.® moyen réel s'explique en partie par l'amélioration des ventes dans les marchés où les habitations sont particulièrement chères, comme la Colombie-Britannique et l'Alberta, où le nombre de transactions a augmenté respectivement de 29,1 % et de 10,8 % en regard de l'an dernier.

Figure 2

Activité au S.I.A.®, au Canada



Les données sont désaisonnalisées et annualisées.
Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble (ACI), S.I.A.®

Conjoncture économique

Selon Statistique Canada, l'emploi n'a presque pas bougé en juin, les pertes nettes totales durant les mois d'avril, mai et juin se chiffrant à 13 000, soit bien moins que la baisse de 273 000 emplois observée au premier trimestre de 2009. Le taux de chômage a crû d'à peine 0,2 point de pourcentage pour s'établir à 8,6 % en juin.

L'emploi à plein temps continue à régresser, ce qui a annulé les gains réalisés du côté des emplois à temps partiel. Depuis que l'emploi a atteint un sommet en octobre 2008, les pertes d'emplois à plein temps (-454 000) n'ont qu'en partie été compensées par des gains d'emplois à temps partiel (+84 000), de sorte que le nombre total d'emplois a reculé de 370 000 depuis octobre 2008. Statistique Canada fait

[2] *Dans l'ensemble du marché canadien, lorsque le rapport ventes-nouvelles inscriptions est inférieur à 40 %, les prix des habitations augmentent généralement dans une proportion moins importante que le taux d'inflation. On est alors en présence d'un marché favorable aux acheteurs, aussi appelé marché acheteur. Un rapport ventes-nouvelles inscriptions supérieur à 55 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un marché favorable aux vendeurs, la hausse des prix des logements est en général plus forte que l'inflation globale. Quand le rapport ventes-nouvelles inscriptions se situe entre ces deux limites, on dit que le marché est équilibré.*

également noter que la quantité de travailleurs autonomes a augmenté en juin, tandis que le nombre d'employés du secteur privé a diminué. Depuis octobre, le nombre de travailleurs autonomes a progressé de 1,5 %.

En juillet, la Banque du Canada a annoncé qu'elle maintenait le taux cible du financement à un jour à 0,25 %. Elle a souligné que bien que l'économie mondiale ait connu un ralentissement, certains signes indiquent que les mesures de stimulation monétaires et financières mises en œuvre par plusieurs pays commencent à faire sentir leurs effets. De plus, la Banque a affirmé que le regain de confiance observé chez les entreprises et les ménages contribue à stimuler la demande.

L'Indice des prix à la consommation (IPC) a fléchi de 0,3 % en juin par rapport au niveau atteint un an plus tôt, après avoir augmenté de 0,1 % pendant la période de douze mois ayant pris fin en mai 2009. C'est la première fois que l'IPC accuse un repli d'une année sur l'autre depuis novembre 1994, et ce repli est principalement attribuable à la baisse de 19 % enregistrée dans la composante de l'énergie. Si l'on exclut les prix de l'énergie, l'Indice a crû de 2,1 % en regard de juin 2008. En données désaisonnalisées, les prix à la consommation ont augmenté de 0,3 % en juin par rapport à mai.

Combien d'heures de travail pour se loger? : L'année 2008 en revue

L'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant et des logements locatifs s'est améliorée entre 2007 et 2008. À partir des salaires annuels moyens observés en 2008, nous avons calculé pour 34 centres urbains du Canada le nombre d'heures de travail qu'une personne doit effectuer chaque mois pour que le paiement hypothécaire relatif à une maison de prix moyen corresponde à 30 % de son revenu mensuel. Un calcul similaire a été réalisé pour les loyers moyens, et les résultats obtenus pour certains centres font l'objet d'une analyse comparative.

Les prix des maisons et les loyers des appartements varient selon chaque centre urbain, tout comme les revenus moyens. Pour avoir une idée du fardeau que constituent les paiements hypothécaires ou les loyers dans le budget des particuliers, nous calculons le nombre d'heures de travail qu'il faudrait accumuler chaque mois au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des logements de deux chambres[1] ou le paiement hypothécaire moyen[2] corresponde à 30 % du revenu[3]. Dans le présent article, le *nombre d'heures nécessaire pour louer un logement* désignera le nombre d'heures de travail à effectuer mensuellement au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des unités de deux chambres représente 30 % du revenu; le *nombre d'heures requis pour posséder une habitation* désignera le nombre d'heures à faire par mois au salaire horaire moyen pour que le paiement hypothécaire moyen équivaille à 30 % du revenu. Nous allons comparer l'un et l'autre à l'échelle des principaux centres urbains du Canada et examiner comment les chiffres ont évolué entre 2007 et 2008.

Nous pouvons comparer les données quant au nombre estimatif d'heures de travail que doivent accomplir les locataires et les propriétaires pour les différents marchés d'habitation du pays. À noter toutefois qu'il ne faudrait pas tenir les résultats pour des mesures absolues de l'abordabilité. Idéalement, l'abordabilité est évaluée d'après le revenu du ménage. Pour cette analyse, nous recourons au salaire horaire moyen des particuliers, qui est souvent inférieur au revenu du ménage. Par ailleurs, dans les calculs servant à mesurer l'abordabilité, certains frais de logement comme les impôts fonciers et le coût des services publics sont habituellement pris en considération en plus du loyer moyen ou du paiement hypothécaire. Nous ne tenons pas compte de ces autres frais dans cette analyse.

Les salaires horaires au Canada

Après s'être établi à 22,54 $ en 2007, le salaire horaire moyen au Canada a progressé de 5,1 % et atteint 23,69 $ en 2008. Les plus fortes hausses se sont produites à Saskatoon (+10,3 %), St. John's (+9,3 %) et Sudbury (+8,1 %). Dans 22 des 34 grands centres urbains à l'étude, le salaire horaire moyen s'est accru plus rapidement en 2008 qu'en 2007. Les plus élevés ont été observés à Ottawa, Calgary, Gatineau, Oshawa et Sudbury, et les plus bas, à Winnipeg, Halifax, Trois-Rivières, Saint John et Moncton. L'écart

[1] Le loyer moyen, selon l'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL, est celui des unités situées dans des immeubles d'au moins trois appartements.

[2] Les paiements hypothécaires mensuels moyens ont été calculés à l'aide des variables suivantes : prix S.I.A.® annuel moyen, mise de fonds de 20 %, taux des prêts hypothécaires de cinq ans, période d'amortissement de 25 ans.

[3] Dans les éditions d'avril 2006, de mai 2007 et de mai 2008 du rapport *Actualités habitation, Canada*, le nombre moyen d'heures que doivent travailler les locataires et les propriétaires avait été calculé pour chaque année à compter de 1997 jusqu'en 2007. Dans la présente édition, nous procédons au même calcul pour l'année 2008 afin de connaître la situation de chaque grand centre urbain et de chaque province.

entre les salaires les plus hauts (Ottawa) et les plus bas (Moncton) se chiffrait à 9,40 $ l'heure en 2008 (voir le tableau 1).

Toutes les provinces sauf le Québec (2,3 %) et la Nouvelle-Écosse (4,5 %) ont présenté une hausse du salaire horaire moyen supérieure à la moyenne canadienne (5,1 %) en 2008. Les augmentations les plus marquées ont été enregistrées à Terre-Neuve (9,8 %), en Saskatchewan (8,8 %) et en Alberta (7,3 %). Pour la troisième année d'affilée, c'est en Alberta que le salaire moyen est le plus considérable au Canada (25,81 $ l'heure); il y dépasse de 6,90 $ le salaire horaire moyen le plus bas au pays, relevé à l'Île-du-Prince-Édouard.

Le nombre d'heures de travail requis pour louer un logement a diminué en 2008

En 2008, pour payer le loyer moyen d'un appartement de deux chambres en y affectant 30 % de son revenu brut, une personne rémunérée au salaire horaire moyen au Canada devait travailler 113 heures, soit une de moins qu'en 2007. En 2008, le nombre d'heures de travail nécessaire pour louer un logement a diminué dans 21 des 34 centres urbains du pays.

De 2007 à 2008, les plus fortes baisses du nombre d'heures de travail requis pour louer un logement (à peu près six heures ou plus) ont eu lieu à St John's, Brantford et Guelph (voir le tableau 2). Il est resté inchangé à Montréal, Barrie, Thunder Bay, Edmonton et Victoria, tandis qu'il s'est accru dans huit centres. Les augmentations les plus marquées se sont produites à Kelowna, Saskatoon et Regina, où le nombre d'heures minimal pour payer le loyer a progressé respectivement de 14, 11 et 6 heures; dans les cinq autres centres, la hausse était de quatre heures ou moins.

Vancouver et Toronto sont demeurés les centres où il faut accomplir le plus grand nombre d'heures de travail pour louer un logement (plus de 146 en 2008 – voir le graphique 1). Au bas de ce classement figuraient Saint John, tous les centres du Québec et St John's avec moins de 100 heures.

Le nombre d'heures de travail requis pour posséder une habitation a aussi régressé en 2008

En 2008, pour payer les mensualités hypothécaires relatives à une maison de prix moyen en y consacrant 30 % de son revenu brut, il fallait travailler 240 heures par mois au salaire horaire moyen au Canada, soit 15 heures de moins qu'en 2007.

Le nombre d'heures requis pour posséder une habitation a crû dans 15 des principaux centres urbains du Canada et est resté inchangé dans un seul centre, soit celui de Sherbrooke[4]. Depuis 2007, les augmentations les plus importantes sont survenues à Regina (40 heures), Saskatoon (25 heures) et St John's (12 heures). Il fallait toutefois travailler moins d'heures par mois pour être propriétaire d'une habitation dans les 18 autres centres. Les plus fortes baisses ont eu lieu à Calgary, Edmonton et Toronto, où le nombre d'heures minimal pour payer l'hypothèque a diminué respectivement de 26, 24 et 13 heures.

Pour la troisième année de suite, c'est à Vancouver, Victoria, Abbotsford, Toronto et Calgary que les propriétaires devaient effectuer le plus d'heures de travail, et toujours à Trois-Rivières, Saguenay et Thunder Bay qu'ils devaient en faire le moins. Dans tous les centres, il fallait effectuer au moins 105

[4] Les données du Service inter-agences® (S.I.A.)® portant sur les RMR du Québec, pour la période de 2002 à 2008, ont été fournies par la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ). Cette série de données remplace celle utilisée dans la version 2007 de cet article. Ces données provenaient de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et se rapportaient à la période de 1997 à 2007.

heures de travail par mois pour être capable d'assumer les paiements hypothécaires – équivalant à 30 % de son revenu – associés à un logement de prix moyen (voir le graphique 2).

En 2008, deux provinces présentaient un nombre d'heures supérieur à la moyenne nationale pour une deuxième année consécutive : la Colombie-Britannique et l'Alberta, où les propriétaires devaient travailler respectivement 354 et 257 heures pour se loger (moyenne canadienne : 240).

Compte tenu de l'ascension rapide des prix des logements observée entre 2006 et 2007 en Colombie-Britannique et en Alberta, le nombre d'heures de travail à effectuer pour être propriétaire d'une habitation y a augmenté respectivement de 45 et 53 heures. C'est beaucoup plus que la moyenne canadienne (+27 heures). La croissance des prix des logements a ralenti depuis dans ces deux provinces. Par rapport à 2007, le nombre d'heures requis pour posséder une habitation a diminué de 10 heures en Colombie-Britannique et de 22 heures en Alberta l'année suivante.

Au Canada, le nombre d'heures requis pour posséder une habitation a diminué de 15 heures et celui nécessaire pour louer un logement a régressé de une heure. Par conséquent, l'écart entre les loyers et les frais de possession des logements s'est rétréci entre 2007 et 2008, sauf à Regina et à Saskatoon. Cet écart est généralement plus grand dans les marchés où les prix des logements sont élevés. À Windsor, l'écart était relativement petit, puisque la différence entre louer et acheter n'était que de 17 heures de travail par mois en 2008, tandis que les propriétaires ne devaient travailler que quatre heures de plus que les locataires pour se loger à Thunder Bay.

Tableau 1: Salaire horaire moyen par personne

	Salaire horaire 2008 ($/h)	Croissance 2007-2008 (%)
Ottawa	29.10	5.9
Calgary	27.64	7.0
Gatineau	26.88	4.8
Oshawa	26.04	3.0
Sudbury	25.79	8.1
Edmonton	25.75	8.0
Windsor	25.37	3.3
Hamilton	24.97	5.4
Toronto	24.93	5.2
Kingston	24.76	7.3
Victoria	24.73	6.2
London	24.66	7.0
Barrie	24.25	2.2
Vancouver	24.23	6.0
Regina	24.22	7.4
Guelph	24.20	7.7
Kelowna	23.80	2.7
Thunder Bay	23.69	1.6
Saskatoon	23.47	10.3
Brantford	23.42	7.2
Kitchener	23.33	3.3
Peterborough	23.33	0.4
Québec	23.16	3.8
Abbotsford	23.12	4.1
Saguenay	23.01	1.9
Montréal	22.85	2.2
St John's	22.79	9.3
St. Catharines	22.63	5.5
Sherbrooke	22.33	2.0
Winnipeg	21.91	5.2
Halifax	21.82	4.7
Trois-Rivières	21.48	1.6
Saint John	21.36	5.4
Moncton	19.70	5.0
Alberta	25.81	7.3
Ontario	24.65	5.1
Colombie-Britannique	24.12	6.2
CANADA	23.69	5.1
Québec	22.29	2.3
Saskatchewan	22.12	8.8
Terre-Neuve	21.37	9.8
Manitoba	21.14	5.9
Nouvelle-Écosse	20.50	4.5
Nouveau-Brunswick	19.85	6.1
Île-du-Prince-Édouard	18.91	7.2

Sources: SCHL, Statistique Canada

Tableau 2: Nombre d'heures de travail requis par mois pour ramener à 30 % du revenu brut le loyer moyen d'un appartement de deux chambres (2008)

	Heures de travail requises pour LOUER	Différence nombre d'heures 2007-2008
Vancouver	155	-3
Toronto	146	-3
Calgary	138	-2
Kelowna	136	14
Edmonton	134	0
Barrie	131	0
Victoria	130	0
Halifax	127	-3
Peterborough	121	4
Kitchener	121	-2
Guelph	120	-6
Saskatoon	119	11
Kingston	118	-5
Winnipeg	117	-1
St. Catharines	114	-4
Ottawa	114	-3
Oshawa	114	-2
London	113	-5
Hamilton	112	-4
Moncton	111	-3
Abbotsford	110	-3
Brantford	107	-7
Regina	104	6
Sudbury	103	-1
Windsor	101	-4
Thunder Bay	101	0
Saint John	96	3
Montréal	96	0
Québec	94	-2
St John's	92	-6
Gatineau	84	-2
Sherbrooke	81	1
Trois-Rivières	78	2
Saguenay	75	3
Alberta	139	-1
Colombie-Britannique	134	-1
Nouvelle-Écosse	129	-3
Ontario	128	-3
Manitoba	118	-2
Île-du-Prince-Édouard	116	-6
Saskatchewan	115	7
CANADA	113	-1
Nouveau-Brunswick	107	-4
Québec	94	0
Terre-Neuve	93	-6

Sources: SCHL, Statistique Canada

Tableau 3: Nombre d'heures de travail requis par mois pour ramener à 30 % du revenu brut la mensualité hypothécaire pour une maison de prix moyen (2008)

	Heures requises pour être propriétaire	Difference nombre d'heures 2007-2008
Vancouver	460	-9
Victoria	368	-9
Abbotsford	351	-8
Toronto	286	-13
Calgary	275	-26
Kelowna	268	4
Edmonton	243	-24
Saskatoon	230	25
Kitchener	218	8
Montréal	212	3
Hamilton	211	-2
Guelph	207	-12
Barrie	204	-1
Halifax	200	4
Oshawa	196	-1
Ottawa	187	1
Peterborough	186	-2
St. Catharines	184	-7
Kingston	178	-3
Regina	178	40
Brantford	175	-4
Winnipeg	169	11
London	161	-4
Québec	157	7
Sudbury	154	10
Sherbrooke	151	0
St John's	147	12
Saint John	139	9
Moncton	136	-4
Gatineau	131	-1
Windsor	118	-7
Trois-Rivières	116	2
Saguenay	113	8
Thunder Bay	105	6
Colombie-Britannique	354	-10
Alberta	257	-22
CANADA	240	-15
Ontario	230	-10
Saskatchewan	191	29
Québec	178	2
Nouvelle-Écosse	174	1
Manitoba	169	10
Terre-Neuve	157	13
Île-du-Prince-Édouard	139	-3
Nouveau-Brunswick	138	1

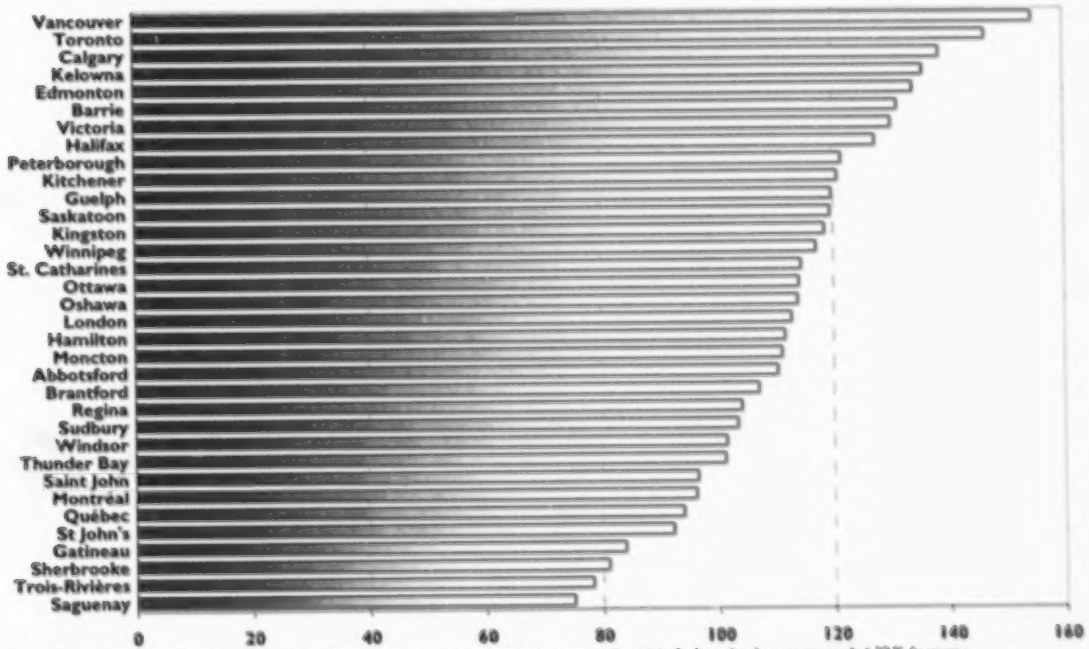
Sources: SCHL, Statistique Canada

Tableau 4: Salaire horaire moyen, prix S.I.A.® moyen et loyer d'un appartement de deux chambres

	Salaire horaire 2008 ($/h)	Prix S.I.A.® moyen 2008 ($)	Loyer de deux ch. 2008 ($)
Ottawa	29.10	290,483	995
Calgary	27.64	405,267	1,148
Gatineau	26.88	187,039	677
Oshawa	26.04	272,429	889
Sudbury	25.79	211,614	800
Edmonton	25.75	332,852	1,034
Windsor	25.37	159,709	772
Hamilton	24.97	280,790	836
Toronto	24.93	379,943	1,095
Kingston	24.76	235,047	880
Victoria	24.73	484,898	965
London	24.66	212,092	834
Barrie	24.25	264,034	954
Vancouver	24.23	593,767	1,124
Regina	24.22	229,716	756
Guelph	24.20	267,329	869
Kelowna	23.78	339,394	967
Thunder Bay	23.69	132,470	719
Saskatoon	23.47	287,803	841
Brantford	23.42	218,890	752
Kitchener	23.33	271,222	845
Peterborough	23.33	230,656	850
Québec	23.16	193,195	653
Abbotsford	23.12	431,781	765
Saguenay	23.01	139,043	518
Montréal	22.85	258,041	659
St John's	22.79	178,477	630
St. Catharines	22.63	222,104	777
Sherbrooke	22.33	179,434	543
Winnipeg	21.91	196,940	769
Halifax	21.82	232,106	833
Trois-Rivières	21.48	132,987	505
Saint John	21.36	158,117	618
Moncton	19.70	143,173	656
Alberta	25.81	352,857	1074
Ontario	24.65	302,354	948
Colombie-Britannique	24.12	454,599	969
CANADA	**23.69**	**303,594**	**804**
Québec	22.29	210,775	628
Saskatchewan	22.12	224,586	762
Terre-Neuve	21.37	178,477	596
Manitoba	21.14	190,296	748
Nouvelle-Écosse	20.50	189,902	795
Nouveau-Brunswick	19.85	145,762	635
Île-du-Prince-Édouard	18.91	139,944	660

Sources: SCHL, Statistique Canada

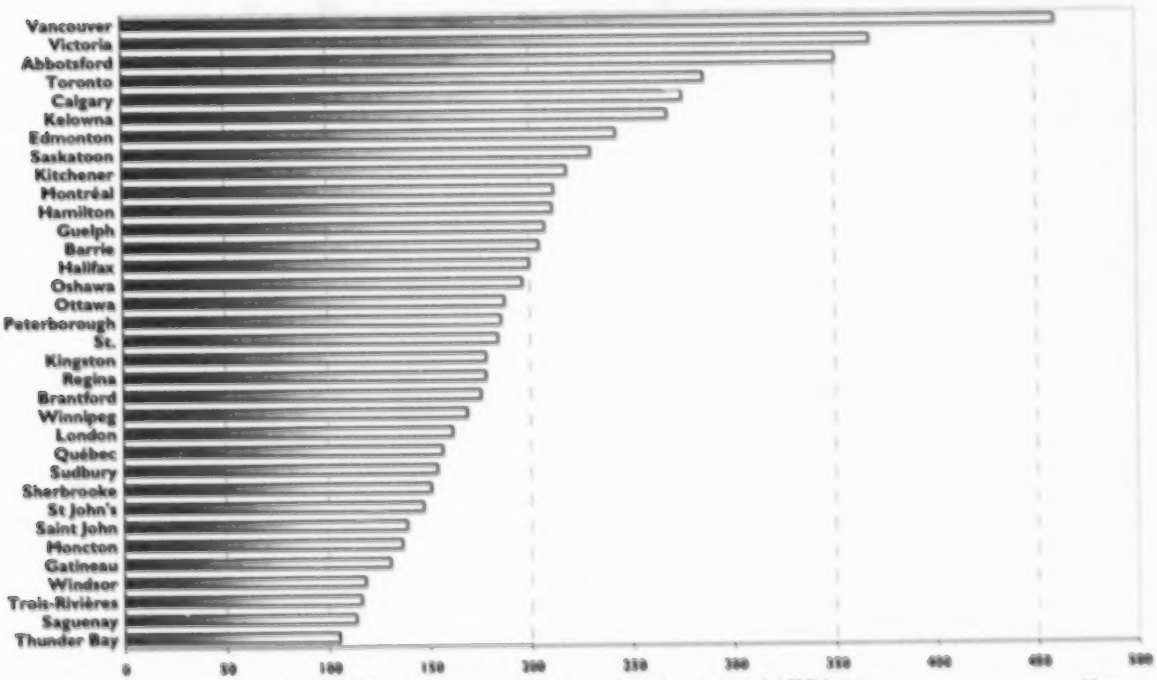
Graphique 1: Nombre d'heures de travail qu'il fallait accumuler pour LOUER un logement en 2008*, selon le centre urbain



* Le nombre d'heures de travail à effectuer mensuellement au salaire horaire moyen pour que le loyer moyen des unités de deux chambres corresponde à 30 % du revenu.

Source : SCHL

Graphqiue 2: Nombre d'heures de travail qu'il fallait accumuler pour POSSÉDER une habitation en 2008*, selon le centre urbain



* Le nombre d'heures de travail à effectuer mensuellement au salaire horaire moyen pour que le paiement hypothécaire corresponde à 30 % du revenu.

Source : SCHL

Données sur le marché de l'habitation (DDA)

	2008	T4:08	T1:09	T2:09	M4:09	M05:09	M06:09
Mises en chantier, en milliers de logements							
Canada, toutes catégories et régions	211.1	184.9	139.4	128.1	118.5	127.4	137.8
Variation en % par rapport à la période précédente	-7.6	-11.0	-24.6	-8.1	-19.1	7.5	8.2
Canada, toutes catégories, régions rurales	23.7	22.1	19.1	17.7	17.7	17.7	17.7
Variation en % par rapport à la période précédente	-31.5	-16.0	-13.6	-7.3	-7.3	0.0	0.0
Canada, toutes catégories, régions urbaines	187.4	162.8	120.3	110.4	100.8	109.7	120.1
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.3	-10.3	-26.1	-8.2	-20.9	8.8	9.5
Canada, log. individuels, régions urbaines	74.4	66.9	47.4	49.5	45.4	49.5	53.1
Variation en % par rapport à la période précédente	-18.1	-8.1	-29.1	4.4	-1.5	9.0	7.3
Canada, log. collectifs, régions urbaines	112.9	95.9	72.9	60.9	55.4	60.2	67.0
Variation en % par rapport à la période précédente	9.8	-11.7	-24.0	-16.5	-31.9	8.7	11.3
Terre-Neuve, toutes catégories et régions	3.3	3.6	3.4	2.8	2.7	2.8	2.9
Variation en % par rapport à la période précédente	23.1	5.9	-5.6	-17.6	-18.2	3.7	3.6
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories et régions	0.7	0.7	0.4	0.8	0.5	0.8	1.0
Variation en % par rapport à la période précédente	-5.1	16.7	-42.9	100.0	25.0	60.0	25.0
Nouvelle-Écosse, toutes catégories et régions	4.0	3.4	3.7	2.7	2.4	2.9	2.7
Variation en % par rapport à la période précédente	-16.2	-17.1	8.8	-27.0	-36.8	20.8	-6.9
Nouveau-Brunswick, toutes catégories et régions	4.3	4.0	3.3	3.7	4.0	3.7	3.3
Variation en % par rapport à la période précédente	0.8	-2.4	-17.5	12.1	17.6	-7.5	-10.8
Québec, toutes catégories et régions	47.9	47.7	41.3	39.1	39.2	40.1	37.9
Variation en % par rapport à la période précédente	-1.3	0.2	-13.4	-5.3	-10.1	2.3	-5.5
Ontario, toutes catégories et régions	75.1	67.8	54.3	42.6	37.4	44.5	45.8
Variation en % par rapport à la période précédente	10.2	-9.4	-19.9	-21.5	-40.3	19.0	2.9
Manitoba, toutes catégories et régions	5.5	5.8	3.4	4.1	3.5	3.7	5.0
Variation en % par rapport à la période précédente	-3.5	7.4	-41.4	20.6	0.0	5.7	35.1
Saskatchewan, toutes catégories et régions	6.8	5.3	2.2	3.4	2.2	3.0	5.1
Variation en % par rapport à la période précédente	13.7	-26.4	-58.5	54.5	4.8	36.4	70.0
Alberta, toutes catégories et régions	29.2	21.9	13.4	16.1	14.2	14.2	20.0
Variation en % par rapport à la période précédente	-39.7	-13.1	-38.8	20.1	19.3	0.0	40.8
Colombie-Britannique, toutes catégories et régions	34.3	24.7	14.0	12.8	12.4	11.7	14.1
Variation en % par rapport à la période précédente	-12.4	-30.0	-43.3	-8.6	4.2	-5.6	20.5

SOURCE : SCHL, Relevé des mises en chantier et des achèvements. Toutes les données sont désaisonnalisées et annualisées. Les données désaisonnalisées annualisées (DDA) passent par diverses étapes de révision, à différentes périodes du cycle annuel; ce processus débouche sur l'établissement définitif des données provisoires. Les données sont révisées à la fin de chaque mois, de chaque trimestre et de l'année.

Données sur le marché de l'habitation, suite (DDA)*

	2008	T4:08	T1:09	T2:09	M4:09	M05:09	M06:09
Canada, toutes catégories, régions urbaines	187.4	162.8	120.3	110.4	100.8	109.7	120.1
Terre-Neuve, toutes catégories, régions urbaines	2.2	2.5	2.4	2.0	1.9	2.0	2.1
Île-du-Prince-Édouard, toutes catégories, régions urbaines	0.5	0.6	0.2	0.6	0.3	0.6	0.8
Nouvelle-Écosse, toutes catégories, régions urbaines	3.3	2.9	3.0	2.1	1.8	2.3	2.1
Nouveau-Brunswick, toutes catégories, régions urbaines	3.1	2.9	2.4	2.8	3.1	2.8	2.4
Québec, toutes catégories, régions urbaines	41.6	40.4	33.1	33.8	33.9	34.8	32.6
Ontario, toutes catégories, régions urbaines	71.9	65.0	52.3	40.2	35.0	42.1	43.4
Manitoba, toutes catégories, régions urbaines	3.8	4.4	2.3	2.6	2.0	2.2	3.5
Saskatchewan, toutes catégories, régions urbaines	4.7	3.5	1.6	2.4	1.2	2.0	4.1
Alberta, toutes catégories, régions urbaines	25.4	19.1	11.1	13.2	11.3	11.3	17.1
Colombie-Britannique, toutes catégories, régions urbaines	30.9	21.5	11.9	10.7	10.3	9.6	12.0

* Données désaisonnalisées annualisées, en milliers de logements.

Principaux indicateurs du marché de l'habitation

	2008	T4:08	T1:09	T2:09	M4:09	M05:09	M06:09
Logements neufs							
Individuels et jumelés achevés et inoccupés, en milliers	7.6	8.5	8.9	8.4	8.8	8.6	8.0
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	26.2	37.9	29.4	14.8	22.4	14.1	8.0
En rangée et appart. achevés et inoccupés, en milliers	9.5	10.6	11.2	12.0	11.6	12.0	12.4
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	9.9	15.4	21.0	34.6	27.3	34.8	41.9
Indice des prix des logements neufs (1997 = 100)	158.2	157.7	155.4	n.d.	153.7	153.5	n.d.
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	3.4	0.9	-1.6	n.d.	-3.0	-3.1	n.d.
Logements existants							
Ventes S.I.A.® (en milliers de logements)*	434.5	346.7	347.3	456.7	418.3	456.1	495.6
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-17.1	-32.5	-27.7	-1.4	-10.4	-1.3	7.5
Prix moyens S.I.A.® (en milliers de $CAN)**	303.6	287.8	285.5	305.2	296.8	307.7	310.1
Variation en % par rapport à la même période un an plus tôt	-0.7	-9.7	-9.3	-1.5	-4.3	-1.0	0.5
Marché hypothécaire							
Taux hypothécaire affiché à 1 an, en % (moyenne sur la période)	6.70	6.10	4.83	3.85	3.90	3.90	3.75
Taux hypothécaire affiché à 5 ans, en % (moyenne sur la période)	7.06	7.05	5.71	5.45	5.25	5.25	5.85

SOURCES : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble.
n.d. : données non disponibles
* Données désaisonnalisées annualisées (DDA)
** Les données annuelles et trimestrielles sont des chiffres réels. Les données mensuelles sont désaisonnalisées.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Le Plan d'action économique du Canada

Le Plan d'action économique du Canada 2009 prévoit un certain nombre de mesures se rapportant au logement qui seront mises en œuvre par l'entremise de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Pour en savoir plus.

63831_2009_M07